COMMUNE DE SAINT UNIAC

Lotissement « Le Pâtis de Lezenach »

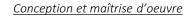
Dossier de Permis d'Aménager

PA2 NOTICE DU PROJET

Mars 2020













LE SITE: PERCEPTION

Le terrain assiette du projet est composé de grandes parcelles agricoles exploitées en culture céréalière. L'accès du projet se fait à partir de la rue de La Fontaine, à travers des propriétés faiblement urbanisées.

Le terrain a une pente moyenne de 4,5% orientée Ouest/ Est.

Le terrain est bordé par l'urbanisation sur sa façade Sud et Ouest. Une prairie humide borde la projet à l'Est et des cultures au Nord.

Une lagune se situe à proximité du projet au Nord/ Est et une ligne HTA traverse l'extrémité Nord du projet.

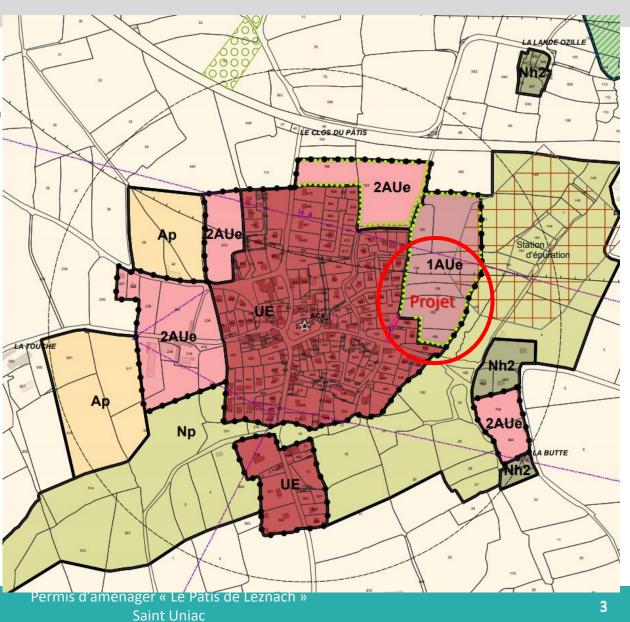


PLAN LOCAL D'URBANISME

L'assiette du projet comprend plusieurs servitude :

- Un périmètre de 100m inconstructible par rapport à la station d'épuration
- Des Haies protégées au titre de l'art L123-1-5-7 (ancien code de l'urbanisme) sur le pourtour du projet
- Le projet est inclut dans le périmètre de 500m de protection des monuments historiques.
- Une Ligne Haute tension travers le projet (servitude 14)

L'ensemble de ces servitudes ont été prises en compte dans le projet.



LE PROJET

Le projet est composé de 30 lots libres, ce qui correspond à une densité de 13 logement à l'hectare.

Il est desservi au sud par la rue de La Fontaine et se raccorde également au lotissement situé à l'Ouest du projet.

Une ambiance de village:

Le parti d'aménagement retenu est de traiter les implantations et les gabarits des bâtiments dans le respect du village ancien.

A cet effet, le plan de composition prévoit des bandes d'implantation des façades, des sens de faîtages obligatoires et des obligations d'implantation en limite séparative.

D'un point de vue architectural, les gabarits des bâtiments sont règlementés afin de retrouver les volumétries du bâti traditionnel.

Le traitement des clôtures, par des murs enduits, en pierre ou par du végétal permet de créer une alternance mesurée entre le végétal et le minéral et évite une perception trop monolithique de l'espace urbain.

Les espaces de voirie sont de faibles dimensions, les voies sont courbées et débouchent sur des placettes qui permettent la réalisation d'articulations urbaine.

Un environnement paysager préservé :

Le principal espace vert se situe au Nord Ouest du projet, il permet de coupler la gestion des eaux pluviales et d'aménager un espace libre permettant aux enfants de jouer. L'ensemble des espaces verts représentent 4888 m² soit 21,3% de la superficie générale du projet.

Les liaisons piétonnes couplées aux talus plantés existants permettent d'offrir des espaces de promenade tout en assurant la préservation du bocage existant.



LE PROJET

Le plan de composition fixe des zones constructibles et impose une organisation du bâti grâce à :

- l'obligation d'implantation des façades des constructions,
- à l'obligation de s'implanter en limite séparative
- à la définition des sens de faîtage.

Chaque lot libre sera doté d'un espace de stationnement privé et ouvert correspondant à 2 places, et 18 places supplémentaires seront réalisées par l'aménageur sur les espaces communs.



Extrait du plan de composition

INCIDENCES DU PROJET

Bassin à sec paysager

Du point de vue fonctionnement:

<u>Assainissement E.P.</u> : Les eaux pluviales seront collectées dans le bassin de rétention à sec qui sera paysager.

Une surverse sera reliée à un fossé qui mène à la lagune.

<u>Autres réseaux</u>: Les réseaux téléphone, électricité, eau potable et eaux usées seront prolongés à partir des réseaux existants en proximité.

<u>Ordures ménagères</u> : La collecte des ordures ménagères se fera aux points d'apport volontaire situé sur le projet.

<u>Défense incendie</u>: La défense incendie sera assurée par la réserve incendie située à l'Ouest du projet.



Extrait du plan de composition

L'IMPACT DU PROJET



Etat actuel rue de la fontaine



Permis d'aménager « Le Pâtis de Leznach » Saint Uniac